



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 7 lutego 2013 r.

Poz. 1344

UCHWAŁA NR XXVII/341/2012 RADY GMINY RUDZINIEC

z dnia 27 grudnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rudziniec na lata 2013-2017

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1, art.41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. Z 2001 r. nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) art. 21 ust.1pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. nr 31 poz. 266 z późn. zm.)

Rada Gminy Rudziniec Uchwała

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rudziniec na lata 2013-2017” , stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenie w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

I Wiceprzewodniczący Rady
Gminy

Józef Krzemień

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XXVII/341/2012
z dnia 27 grudnia 2012 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY RUDZINIEC NA LATA 2013-2017**

RUDZINIEC GRUDZIEŃ 2012

I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY RUDZINIEC, W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE

VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

IX. SPIS TABEL

I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY RUDZINIEC, W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

Na dzień sporządzania niniejszego opracowania mieszkaniowy zasób Gminy Rudziniec składa się z 44 budynków komunalnych w których znajdują się 193 lokale mieszkalne i 5 lokali socjalnych. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i socjalnych wynosi 10 468,02 m² co daje średnią powierzchnię lokalu równą 52,87 m²

Na łączną liczbę 198 lokali składa się:

- 18 lokali o powierzchni do 20m²
- 64 lokale o powierzchni od 20 m² do 40 m²
- 70 lokali o powierzchni od 40 m² do 60 m²
- 37 lokali o powierzchni od 60 m² do 80 m²
- 9 lokali o powierzchni powyżej 80 m²

Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń w budynkach przejmowanych przez Gminę do gminnego zasobu nieruchomości oraz poprzez przekwalifikowanie dotychczasowego przeznaczenia posiadanego zasobu.

Przewiduje się zmniejszenie zasobu mieszkaniowego w okresie obowiązywania niniejszego programu.

Prognoza mieszkaniowego zasobu Gminy Rudziniec	wielkości zasobu	ROK				
		2013	2014	2015	2016	2017
Zasób mieszkaniowy		205	191	191	191	191
w tym lokale socjalne		15	17	20	20	20

Szczegółowe zestawienie zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia tabela nr 1 do niniejszego programu.

Większość budynków tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Rudziniec zbudowana została na przełomie XIX i XX wieku oraz w okresie międzywojennym. Od samego początku służyły jako zasoby lokalowe dla ludności o niskich dochodach lub jako mieszkania służbowe przy folwarkach.

Struktura wiekowa oraz wieloletnie niedoinwestowanie tej dziedziny życia społecznego przekłada się bezpośrednio na stan techniczny zasobów, który określa się jako średni.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest średni stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploatacji, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.

Przewiduje się dalszą poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2013-2017, jak i warunki zamieszkania w lokalach będą ulegały poprawie wskutek wykonania odpowiednio: wewnętrznych instalacji kanalizacyjnych z odprowadzeniem nieczystości ciekłych do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni

ścieków, a z chwilą wybudowania kanalizacji, do sieci kanalizacyjnej. Priorytetem będą remonty i wymiana pokryć dachowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej itp. W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzenie remontów bieżących.

Przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystywane będą wyniki okresowych przeglądów budynków (rocznych i 5-cio letnich) dokonywanych przez zarządzającego gminnymi zasobami mieszkaniowymi oraz w zakresie wymaganym przepisami prawa. Zestawienie wydatków na remonty w latach 2013 – 2017 przedstawia tabela nr 3 do niniejszego programu. Przedstawiony zakres w tabeli nr 3 nie uwzględnia w całości wszystkich potrzeb remontowych, gdyż uzależniony jest od posiadanych środków finansowych. Niemożliwym jest nadrobienie wszelkich narosłych przez lata zaległości remontowych i stąd konieczne jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia.

Realizacja remontów i modernizacji będzie miała na celu utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie.

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa Uchwała Nr XXVII/325/09 Rady Gminy Rudziniec z dnia 28 stycznia 2009 r. w sprawie: określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Rudziniec.

Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2013 – 2017, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

Przyjmuje się, iż roczna podwyżka stawki bazowej czynszu za używanie lokalu będzie wzrastać systematycznie tj. o 5% w skali roku.

Ustalenie stawek czynszu:

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających jej wartość użytkową tj:

- a) położenie budynku
- b) położenia lokalu w budynku
- c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje
- d) ogólny stan techniczny lokali

3. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia (podwyższenia) stawki podstawowej:

3.1. Czynniki obniżające:

- a) lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych obniżka o 10%

b) lokal bez wydzielonej kuchni obniżka o 10%

3.2. Czynniki podwyższające:

a) lokal wyposażony w łazienkę	podwyższenie o 10%
b) wc w lokalu	podwyższenie o 20%
c) lokal z instalacją centralnego ogrzewania	podwyższenie o 20%
d) instalacje gazowe w lokalu	podwyższenie o 25%
e) położenie lokalu w budynku jedno lub dwurodzinnym	podwyższenie o 20%

4. Przez użyte w pkt.3.2 określenia należy rozumieć:

- „wc” - doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i sfluczki,

- „łazienka” - wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w stałą instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie wanny lub kabiny prysznicowej (brodzika),

5. Obniżenie (podwyższenie) stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających (podwyższających).

6. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH

Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy, w granicach ustalonych przez Wójta, zostały powierzone Zakładowi Budżetowemu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rudzińcu powołanemu uchwałą Nr VIII/80/99 z dnia 28 czerwca 1999 r.

Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) pozyskiwanie nowych lokali socjalnych do zasobu w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych,
- 3) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
- 4) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
- 5) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- 6) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości płynnych ze zbiorników bezodpływowych,
- 7) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami, położonymi w budynkach będących współwłasnością Gminy.
- 8) podejmowanie bez zbędnej zwłoki prawem przewidzianych działań w stosunku do najemców lokali, którzy w sposób rażący i uporczywy wykraczają przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w

budynku uciążliwym

Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach obowiązywania programu

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013-2017 będą:

- a) dochody z czynszów mieszkaniowych
- b) inne dochody własne budżetu gminy
- c) środki zewnętrzne pozyskiwane przez Gminę na remonty budynków

VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE

Wysokość wydatków, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami w kolejnych latach przedstawiają tabele nr 2 i 3 do planu.

W miarę posiadanych środków finansowych i możliwości Gmina wygospodaruje środki finansowe na inwestycje mieszkaniowe, współfinansowane ze źródeł zewnętrznych.

VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy dopuszcza się następujące działania:

- a) zamiana lokali mieszkaniowych pomiędzy lokatorami gminnego zasobu mieszkaniowego
- b) zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy lokatorami gminnego zasobu mieszkaniowego a lokatorami innych zasobów mieszkaniowych z terenu gminy.

Dokonanie zamian lokali pomiędzy lokatorami będzie możliwe jedynie pod warunkiem spłaty wszelkich zobowiązań finansowych wynikających z opłat czynszowych i pozostałych opłat, przez strony dokonujące zamiany. Zamiana lokali przyczyni się do poprawy warunków mieszkaniowych i ekonomicznych zamieniających się stron.

Planowane są również działania mające na celu wykorzystania pustostanów. W pierwszym okresie polegają one na remoncie i przygotowaniu lokali mieszkalnych lub użytkowych. W późniejszym czasie działania skupią się na zasiedleniu nowych zasobów lub wynajęcia jako lokale użytkowe.

- c) dopuszcza się możliwość przekwalifikowania lokali o niskim standardzie na lokale socjalne.

IX. SPIS TABEL :

Tabela Nr 1	Zestawienie mieszkaniowego zasobu Gminy Rudziniec.
Tabela Nr 2	Przewidywane przychody i koszty zarządzania zasobami lokalowymi
Tabela Nr 3	Zestawienie wydatków na remonty w latach 2013 – 2017.

Wykaz budynków i lokali mieszkalnych będących w zarządzie ZBGKiM w Rudzińcu - tabela nr 1				
LP	LOKALE MIESZKALNE	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa lokali mieszk.	Wyposażenie
1	BOJSZÓW DĄBRÓWKA 1	4	209,40	w-k, wc, łaż
2	BOJSZÓW DĄBRÓWKA 7	1	50,00	w-k, wc, łaż
3	BOJSZÓW DĄBRÓWKA 10	20	1088,40	w-k, co, wc, łaż
4	BOJSZÓW KOŚCIUSZKI 9	2	140,50	w-k, co, wc, łaż
5	BOJSZÓW SZKOLNA 12	3	102,00	w-k
6	BYCINA PYSKOWICKA 47	6	273,22	w-k, (lok.2 wc, łaż)
7	BYCINA SZKOLNA 17	7	213,36	w-k, wc na korytarz.
8	BYCINA SZKOLNA 20	3	125,17	w-k, łaż, wc
9	CHECHŁO PARKOWA 1A	1	52,00	w-k, co, wc, łaż
10	CHECHŁO PIĘKNA 10	7	216,71	w-k
11	CHECHŁO PIĘKNA 7A	1	86,47	w-k, łaż, wc
12	LIGOTA ŁABĘDZK SZKOLNA 1	1	107,20	w-k, co, wc, łaż
13	ŁANY PYSKOWICKA 22	5	305,50	w-k, co, gaz, wc, łaż
14	ŁANY PYSKOWICKA 40	4	179,20	w-k, wc, łaż
15	NIEKARMIA ŚLUPSKA 2	1	97,70	w-k, co, wc, łaż
16	NIEWIESZE PYSKOWICKA 40	8	349,80	w-k, wc, łaż
17	PŁAWNIOWICE GLIWICKA 50	4	232,13	w-k, wc, łaż
18	PŁAWNIOWICE GLIWICKA 54	5	213,15	w-k,
19	PŁAWNIOWICE GLIWICKA 71	3	239,35	w-k, wc, łaż, co
20	PONISZOWICE GLIWICKA 14	1	57,20	w-k, wc, łaż
21	PONISZOWICE STRAŻACKA 1	4	104,00	w-k
22	PONISZOWICE STRAŻACKA 3	1	46,50	w-k, wc, łaż
23	RUDNO GLIWICKA 119	8	286,70	w-k, wc na korytarz.
24	RUDNO GLIWICKA 121	3	124,80	w-k, lok.3 wc, łaż
25	RUDNO SZKOLNA 7	2	158,30	lok.1 w-k, lok.2 w-k, wc, łaż, co
26	RUDZINIEC UL. GLIWICKA 2/2	1	43,50	w-k, wc, łaż
27	RUDZINIEC GLIWICKA 12	4	141,34	w-k
28	RUDZINIEC KANAŁOWA 1	3	42,86	w-k, wc na korytarz.
29	RUDZINIEC KANAŁOWA 3	4	315,41	lok.1 w-k, wc, łaż, lok.3 w-k, wc, łaż, co
30	RUDZINIEC LIPOWA 43	4	245,50	w-k, lok.3 wc, łaż
31	RUDZINIEC OPOLSKA 1	13	626,10	w-k, wc, łaż
32	RUDZINIEC OPOLSKA 4	1	58,81	w-k, wc, łaż, co
33	RUDZINIEC SZKOLNA 56	14	621,10	w-k, wc
34	RUDZINIEC TARTAK 1	5	222,45	w-k, wc, łaż, co w lok.3
35	RUDZINIEC UL. ZAMKOWA 3	3	204,00	w-k, wc, łaż, co
36	RZECZYCE KOLEJOWA 10	6	279,34	w-k, lok.1 i 3 wc, łaż,co
37	RZECZYCE KOLEJOWA 10A	4	146,36	w-k, lok.2 wc, łaż
38	RZECZYCE POLNA 17	5	246,12	w-k, wc, łaż
39	RZECZYCE POLNA 19	4	159,86	w-k, wc, lok.2 - łaż
40	ŚLUPSKO LIPOWA 1	1	60,00	w-k, wc, łaż,
41	ŚLUPSKO POLNA 2	8	447,10	w-k, wc, łaż, co
42	TACISZÓW GLIWICKA 51	4	196,91	w-k, wc, łaż
43	TACISZÓW WĄSKA 11	4	179,95	w-k, wc, łaż
44	WIDÓW GLIWICKA 7	5	165,60	w-k, wc,
		198	10468, 02	

**Tabela nr 2 do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
na lata 2013-2017**

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W LATACH 2013-2017 /w tys. zł/

Wyszczególnienie	Plan na 2013 r.	Plan na 2014 r.	Plan na 2015 r.	Plan na 2016 r.	Plan na 2017 r.
Koszty bieżącej eksploatacji	627,10	553,60	573,50	593,60	613,80
Koszty remontów	195	165	175	185	195
Koszty modernizacji	60	45	50	55	60
RAZEM:	882,1	763,6	798,5	833,6	868,8

**Tabela nr 3 do wieloletniego program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
na lata 2013 – 2017**

ZESTAWIENIE WYDATKÓW NA REMONTY W LATACH

2013 - 2017 /w tys. zł/

Rodzaj remontu	2013	2014	2015	2016	2017
Prace dekarские	70	50	60	60	70
Roboty ogólnobudowlane	60	50	50	60	60
Wymiana stolarki	20	20	20	20	20
Remont instalacji wodn.- kanaliz.	30	30	30	30	30
Remont instalacji elektrycznej	15	15	15	15	15
Razem:	195	165	175	185	195